23640-2021

ONTVANGEN 20 OKT. 2021

(1)

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Landsmeer
Postbus 1
1120 AA Landsmeer

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	19 oktober 2021	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00673231	E-mail	[redacted]
Uw kenmerk	2021, 304587	Telefoonnummer	[redacted]
Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Breekoever Noord	Faxnummer	[redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot en met 21 oktober 2021 ligt het ontwerpbestemmingsplan Breekoever Noord ter inzage. Namens mijn cliënten, de hee[redacted], wonende aan[redacted] te Landsmeer en mevrouw[redacted], wondende aan de[redacted] te Landsmeer, geef ik hierbij mijn zienswijze op het ter inzage gelegde plan. In deze zienswijze ga ik voornamelijk enerzijds in op de gebrekkige motivering van de hoeveelheid woningen en anderzijds op de parkeerproblematiek.

Cliënten kunnen zich met het ontwerpbestemmingsplan Breekoever Noord niet verenigen en voeren daartoe navolgende zienswijze aan.

<u>Hoeveelheid woningen in strijd met eerder gedane toezeggingen/ overschrijding van bouwvlak is onrechtmatig</u>

In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt meerdere malen benadrukt dat op de betreffende locatie in eerste instantie 26 appartementen gerealiseerd zouden worden. Uiteindelijk is ervoor gekozen om 18 woningen te bouwen. Naar de meningen van mijn cliënten is het initiële plan geweest om 10 woningen te realiseren. Van dit plan is in 2015-2016 afgeweken. De suggestie die nu wordt gewekt is dat met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet 26 woningen maar 18 woningen mogelijk worden gemaakt. 8 woningen minder dan het voornemen was. Cliënten vinden dit misleidend en onjuiste informatie. Zij zijn van mening dat de gemeente zich dient te houden aan het initiële plan: het laten toestaan van maximaal 10 woningen. Het plangebied is ruimtelijk gezien te klein voor meer woningen. De 18 woningen worden dicht op elkaar gebouwd, het groen gaat weg en komt niet meer terug in het plan, het bouwvlak wordt ruim overschreden en realisatie van parkeerplekken op eigen terrein wordt onmogelijk gemaakt. Cliënten zijn dan ook van mening dat hetgeen nu ter inzage ligt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de eerder gedane toezeggingen.

De gemeenteraad wordt verzocht zich te houden aan het initiële plan en daar niet van af te wijken. Cliënten zijn van mening dat zij als burgers en inwoners van de gemeente Landsmeer ervan mogen uitgaan dat de gemeente haar toezeggingen/afspraken nakomt.
Het verzoek richting de gemeenteraad is dan ook om niet in te stemmen met het plan zoals het nu voorligt.

Parkeerdruk neemt toe

Op basis van een parkeerbalans, uitgevoerd door Movares, wordt in de toelichting geconcludeerd dat het plan wat betreft parkeren uitvoerwaar wordt geacht. Met dit standpunt zijn cliënten het niet mee eens. Naar mening van cliënten berust dit standpunt op onjuiste en onvolledige informatie. Het onderzoek van Movares is niet conform wet- en regelgeving uitgevoerd. Naar aanleiding van de woningbouw van 18 woningen ontstaat straks een enorm tekort aan parkeerplaatsen. De verwijzing naar het parkeerterrein ten zuidenwesten van het plangebied (aan de Sportlaan) biedt geen oplossing voor het probleem. De verwijzing hiernaar is dan ook onterecht. Het tekort aan parkeerplaatsen kan ook niet opgevangen worden door parkeerplaatsen in de omgeving. Niet overal mag in beginsel legaal geparkeerd worden.
Op dit moment wordt parkeren op bepaalde delen in buurt gedoogd. Cliënten zijn van mening dat deze plekken niet aangemerkt mogen worden als parkeerplaatsen en daarmee meegerekend worden in het onderzoek van Movares. In het onderhavige geval is dit wel gebeurd.

De toelichting geeft geen tot onvoldoende onderbouwing hoe en op welke wijze de wintermaanden zich verhouden tot de zomermaanden wat betreft parkeren.
Uit hoofdstuk 2 van de toelichting blijkt het volgende: *"Uit bovenstaande tabel blijkt dat de potentiële parkeercapaciteit van het parkeerterrein voldoende is om tijdens de wintermaanden de parkeervraag te faciliteren. Als echter de parkeervraag van het openluchtzwembad wordt meegenomen, dan is er op de zaterdagmiddag een tekort (-1)."* Hoe zit het dan met zomermaanden? Tevens zijn cliënten van oordeel dat het openluchtzwem serieus betrokken dient te worden bij het parkeeronderzoek. Dit is nu mondjesmaat gedaan. Het zwembad wordt goed bezocht en dit levert parkeerdruk op. Ook maken verschillende bedrijven en instellingen geregeld gebruik van het betreffende parkeerterrein. De parkeerdruk die deze bedrijven en instellingen meebrengen hebben geen aandacht gekregen van Movares. Waar dient men overigens te parkeren bij grote evenementen (circus, kermis en sportevenementen)?
Ook hier is geen alternatief voor handen. Kortom, het parkeeronderzoek is gebrekig en dient daarom nader aandacht te krijgen.

Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De raad dient op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Naar mening van cliënten is onvoldoende belangafweging gemaakt tussen enerzijds het leefbaar houden van de buurt voor de huidige omwonenden en anderzijds het realiseren van woningen voor woningzoekenden, artikel 3:4 Awb. Met het voorliggende plan wordt het woon- en leefklimaat van cliënten drastisch aangetast. Het wordt drukker en voller en parkeren gaat een groot probleem worden.

Op grond van het voorgaande is geen sprake van een zorgvuldige en integrale belangenafweging en een deugdelijke motivering die aan het bestemmingsplan Broekoever Noord ten grondslag behoort te liggen. Gelet op het voorgaande is het plan onvoldoende gemotiveerd en daarmee in strijd met het bepaalde in artikel 3:46 Awb. Het besluit is tevens tot stand gekomen op basis van onjuiste/gebrekkige gegevens. Het zorgvuldigheidsbeginsel is daarmee niet in acht genomen, vooral wat betreft parkeren.

Eerder kenbaar gemaakte bezwaren

Omwonenden hebben eerder hun bezwaren via het Comité Mooi aan de Beek kenbaar gemaakt richting de gemeente. Als bijlage wordt een overzicht meegestuurd waarin over meerdere onderdelen een toelichting wordt gegeven. Cliënten verzoeken u deze bezwaren integraal onderdeel uit te laten maken van deze zienswijze. Verzocht wordt om deze bijlage hier als herhaald en ingelast te beschouwen nu in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aandacht is besteed aan deze bezwaren.

Hetgeen wordt verzocht

Namens cliënten verzoek ik u bovenstaande argumenten mee te nemen in uw besluitvorming en te komen tot een andere invulling c.q. andere locatiekeuzes voor de woningbouw.
Cliënten zijn tevens bereid vragen te beantwoorden en in gesprek te gaan met alle betrokken partijen om te komen tot een meer voor een ieder acceptabel plan.

Uw correspondentie kunt u rechtstreeks tot mij richten.
Ik verzoek u vriendelijk daarbij altijd het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand



Jurist bestuurs- en omgevingsrecht

Bijlage: Bezwaren Comité Mooi aan de Beek

bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	1.3	5	Enkelbestemming 'Wonen - 1' ...de voorgenomen woningbouw zal niet uitsluitend bestaan uit appartementen...	Dit is vreemd. Er wordt in hetzelfde document gesproken over 18 grondgebonden woningen. Bestemmingsplanwijziging zou dus naar 'Wonen - 2' moeten zijn.
bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	2.2	8	In Afbeelding 5 : '8 pp' Met de nieuwe ontwikkeling van fase 3 worden woningen gerealiseerd zonder eigen parkeervoorziening. De parkeerbehoefte moet dan ook vooral op het parkeerterrein aan de Sportlaan, ten zuidwesten van het plangebied, worden opgelost.	Er zijn 8 te realiseren parkeerplaatsen ingetekend, ten zuiden van het Noordblok. Deze moeten dan wel beschreven worden alsmede gerealiseerd.
bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	3.2	11	In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Een van de 5 bewegingen is "Metropool in ontwikkeling". Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als een stad functioneert. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd.	Beweging 'Metropool in ontwikkeling' wordt als enige aangehaald. De Woninngen worden voor metropoolregio Amsterdam gebouwd en wordt volledig voorbij gedaan aan de beoogde woningen voor ouderen Landsmeer en bevorderen doorstroom in Landsmeer. Overigens is 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving' óók 1 van de 5 bewegingen; dus wordt blijkbaar bouwen voor de metropool als meest belangrijk geacht. Wil Landsmeer dit ook?
bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	3.2	11, 12	Provinciale Ruimtelijke Verordening Voor het voornemen is de ligging nabij een bufferzone relevant. De bufferzone betreft de voortzetting door de provincie van het eerder gevoerde rijksbeleid op Rijksbufferzones om een groene rand naar het stedelijk gebied rondom Amsterdam te houden. In navolgende afbeelding is de ligging van de bufferzone weergegeven en daaruit kan worden opgemaakt dat het plangebied buiten de rand hiervan ligt. Daarom zijn de regels omtrent het gebruik van de bufferzone niet van toepassing op het voornemen.	De bufferzone eindigt niet abrupt op de landgrens van 't Twiske en deze redenatie past niet bij het motief voor de bufferzone. In de Omgevingsverordening NH2020 (Bijlage 10) staat het motief voor bufferzone verwoord: "Het veilig stellen van de groene leefomgeving waar de stedelijke druk hoog is, het behouden van openheid en het borgen van (de nabijheid van) het buitengebied voor de recreant zijn motieven voor de opname van de bufferzones in het Bijzonder provinciaal landschap." Dit past ook in "herontwikkeling Breekoever"/ Plan Paul van Beek hetgeen jaren geleden al door de raad is goedgekeurd. De Breekoever was in het Plan beoogd als natuurlijke overgang naar het water, alsmede met recreatieve functie. Het beoogde bouwplan houdt hier onvoldoende rekening mee.
bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	3.3	13	"Er zijn drie ontwikkelingssporen waaraan gewerkt wordt: spoor 1: Economie, recreatie, toerisme; spoor 2: Wonen en leven; spoor 3: Ruimte en mobiliteit. Voor de voorgenomen woningbouw is spoor 2 relevant."	Er wordt alléén gefocussed op Spoor 2: 'Wonen en leven'. Maar ook Spoor 1 en 3 zijn van wezenlijk belang voor Landsmeer. Zo wordt in Spoor 1 beschreven: "Als speerpunt binnen de economische ontwikkeling van Landsmeer zien wij recreatie en toerisme, passend bij het landelijke en kleinschalige karakter "en ander Spoor 3 wordt verwoord: "Recreatie-knooppunt Landsmeer": ontwikkeling van het groen blauwe landschap. Ook zet Landsmeer zich in voor het behoud van groen dichtbij de stedelijke gebieden en toegankelijkheid van dat groen..."
bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	3.3	13	de volgende speerpunten die in de woonvisie worden aangehaald: - "Vooral bouwen op inbreidingslocaties gericht op de groene en waterrijke omgeving"; - Verhoging dynamiek op de woningmarkt (doorstroming); - Realiseren van extra aanbod voor ouderen.	Naast deze speerpunten kent de Woonvisie ook andere belangrijke speerpunten, zoals hierboven benoemd. O.a.: Dat Landsmeer de laatste jaren een grote productie heeft gerealiseerd... Hiermee zijn de uitleglocaties grotendeels benut. Nieuwe uitleglocaties zijn niet voorhanden omdat we door de groene contouren beperkt worden. We willen het groen in de gemeente niet verder aantasten voor nieuwbouw.
bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	3.3	13	Voor parkeren is voldoende ruimte op het nabijgelegen parkeerterrein aan de Sportlaan.	Er is géén voldoende ruimte op de parkeerterrein aan het sportpark. In het weekend is met met voetbal- en hardloopwedstrijden veel piekdrukte. Is de ruimte ook bedoeld voor circus-, kermis-, sinterklaasintocht evenementen alsmede horeca en kerk-bezoek. Verder wordt er een uitgaansgelegenheid/paviljoen aan de Breekoever beoogd. En zal de parkeerdruk toenemen als ook appartementen in het Grote Huis en Van Acker worden gebouwd (bij elkaar ook 40 appartementen). En dan te bedenken, dat momenteel t.b.v. van de huidige 72 woningen voor het Breekoeverproject 80 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, terwijl conform de toen geldende parkeernorm er reeds 41 parkeerplaatsen tekort zijn! (zie tabblad Perkeerissue)

bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Toelichting)	5.2.3	24	Artikel 9: Algemene wijzigingsregels De algemene wijzigingsregels zijn - voor zover van toepassing - overgenomen uit het 'Bestemmingsplan Het Lint 2015'. De regels bepalen dat voor het is toegestaan om de bestemmingsgrenzen in geringe mate te overschrijden. Die overschrijding mag echter niet meer dan 5,00 m bedragen en ook niet leiden tot een vergroting van het bestemmingsvlak van meer dan 10%..De overschrijding moet overigens in het belang zijn van een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken dan wel voorzover noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.	Het bouwvlak gaat over flink over het bestemmingsperceel heen. Dit komt door het grote aantal woningen wat beoogd wordt, met een kleiner aantal blijft men binnen het bouwvlak. Dus er is geen enkele noodzaak om over het bouwvlak heen te bouwen.
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - Verbeelding				Bestemmingsvlak is benoemd als 'W' ('wonen'), maar wijziging zou van 'W - 1' (appartementen) naar 'W - 2' (grondgebonden woningen) moeten zijn. Met deze wijziging kan het bestemmingsvlak alsnog voorzien worden van appartementen.
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - Verbeelding				Het gele vlak voor wonen in document Verbeelding kent een andere situering en intekening, dan in document Ontwerp, zie daar afbeelding 1,2, 5. Het zijn 4 niet overeenkomende bouwvlakken, wat is nu het juiste? Zo zijn in het Verbeelding document de 8 woningen aan de west-/noordkant ruim binnen bestemmingsvlak gesitueerd, terwijl op afbeelding 5 van het Ontwerp document je kunt zien dat de woningen aan de Noord-/westkant fors over het bestemmingsperceel heen gaan (let op: 1e etage van woningen westkant hangen óók nog eens over de straat heen). En volgens Verbeelding dienen de woningen aan de west-/noordkant niet aaneengesloten (aeg) te zijn, maar conform afbeelding 5 van het Ontwerp wél. Hoe zit dit?
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Regels)	2.1	7	de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale grens van het perceel;	De woningen aan de westkant kennen een overstekend gedeelte van meer dan 0,75cm en dan ook nog eens ruim over het bestemmingsperceel heen.
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Regels)	4.2.1	8	Hoofdgebouwen Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: .. de niet-aaneengebouwde zijgevel van een hoofdgebouw wordt: 1. op een afstand van niet minder dan 2,00 m vanaf de bestemmingsgrens van overige bestemmingen en/of de zijdelingse grens van het bouwperceel gebouwd.	In Bestemmingsplan het Lint wordt aangegeven minimaal 2 meter van bestemmingsperceel gebouwd dient te worden. Nogmaals hier wordt zelfs fors over het perceel heen gebouwd.
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Regels)	8.1	11	Overschrijding bestemmingsgrenzen Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van een geringe overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van de bestemming of bouwwerken .. b. het bestemmingsvlak daardoor met niet meer dan 10% wordt vergroot	Zoals eerder gesteld er is geen noodzaak om buitenbestemmingsvlak te bouwen, het aantal woningen beoogd is gewoon veel te groot t.o.v. de beschikbare ruimte binnen het bouwvlak.
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Regels)	9.1		Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden A. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan' van de gemeente Landsmeer of, indien het beleid gedurende de planperiode wijzigt, het beleidsdocument dat op het moment van de verlening van de omgevingsvergunning geldt B. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. C. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a moeten na de realisering in stand gehouden worden.	In het huidige bouwplan wordt op het bestemmingsperceel totaal geen rekening gehouden met parkeren; dit is compleet in tegenspraak met het beleid van Landsmeer. Verder is in reeds goedgekeurde herontwikkeling Breekoever/Paul an Beek en definitef ontwerp buitenruimte Breekoever Landsmeer rekening gehouden met een wandelpromenade inclusief 9 bomen langs de breekoever. Indien het huidige bouwplan gerealiseerd wordt, is er op wandelpromenade met 9 bomen géén ruimte voor laden/lossen en er is ook geen ruimte voor hulpdiensten als ambulance en brandweer. Tevens is het ook niet veilig om op de wandelpromenade gemoteriseerd verkeer toe te laten.

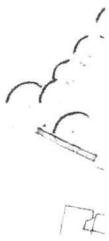
Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok) Landsmeer - ontwerp (Regels)	Artikel 4	8	Wonen	Hier zou'l.p.v. 'Wonen' nu 'Wonen - 2' moeten worden genoemd, anders kunnen hier alsnog appartementgebouwen neergezet worden, terwijl het beoogde bouwplan alleen grondgebonden woningen betreft.
Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer - Rapportage		2	Uitgangspunten parkeerbalans voor zwembad De Breek... met recreatiebad is niet meegenomen omdat dit tot een onrealistisch hoge parkeervraag leidt.	Bijzonder deze uitzondering, juist het recreatiebad van zwembad De Breek wordt goed bezocht en heeft invloed op de parkeerdruk.
Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer Rapportage		2	Uitgangspunten parkeerbalans	Bijzonder dat bij de parkeerbalans er volledig aan voorbij gegaan wordt (staat namelijk niet als uitgangspunt benoemd), dat er voor de huidige 72 Breekoever woningen slechts 80 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, waardoor de overige 69 óók op de parkeerplaats van het sportpark geparkeerd moet worden. Hanteren we de parkeernorm van nu wordt het tekort aan parkeerplaatsen nog groter. Verder komen er nog 40 appartementen bij (Grote Huis en Van Acker), deels met eigen parkeergelegenheid, echter niet voldoende om aan de geldende parkeernorm te voldoen Waardoor er ook naar parkeerplaats sportpark uitgeweken moet worden.
Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer - Rapportage		3	Dubbelgebruik	Er is wel degelijk dubbelgebruik voor wonen, sport en recreatie dat iedere dag plaats vindt Er wordt in het rapport tevens niet gespoken over de evenementen die plaats vinden in het Sportpark (voetbaltoernooien, 5x per jaar Twiskemolenloop) en op de parkeerplaats (circus, kermis, sinterklaas aankomst). En dan wordt de parkeerplaats ook gebruikt voor botentrailers, bedrijfsauto's, die vaak meerdere dagen geparkeerd staan. En last but not least zijn er aan de Sportlaan 2 kinderdagverblijven met enkele kiss & ride plaatsen, echter te weinig voor spitsuren in de ochtend en de einde middag en zouden ouders o.a. op de parkeerplaats moeten parkeren
Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer - Rapportage		7	Parkeermetingen Sportlaan Landsmeer (incl. afbeelding GIS-viewer)	In de parkeermeeting worden parkeerlocaties 133, 135 en 425 meegenomen. Waarom worden de metingen van parkeerlocaties 131, 132, 134 en 436 niet in de bijlage meegenomen? Hier zijn juist (ook) parkeerproblemen/-tekorten.
Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer - Rapportage		8	Parkeerlocatie 133 Initiele capaciteit: 22	Dit betreft Optimist westkant. Hier zijn 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. En in dit onderzoek gaat men ervan uit dat er 22 parkeerplaatsen zijn. In dit onderzoek wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat het éénrichtingsverkeer is.
Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer - Rapportage		9	Parkeerlocatie 137 Initiele capaciteit: 4	Dit betreft vóór de appartementen Zuidblok aan de Sportlaan. Hier zijn géén parkeerplaatsen gerealiseerd. Er parkeren hier wel auto's en gaat op dit punt ten koste van de verkeersveiligheid. O.a. voor wandelaars, fietsers van en naar het sportpark. Door geparkeerde auto's is er weinig ruimte en is de weg over hoog als de stoep om auto's/vrachtwagens mede via de stoep (!) doorgang te bieden. Voor de duidelijkheid hier bevinden zich ook 2 kinderdagverblijven.
Voorlichtingsbijeenkomst 28 november 2011. (Zie powerpoint presentatie)		41, 42	Impressie en plattegrond van plan met 8 woningen.	Van het begin van verkoopfase huidige Breekoever woningen was er sprake van bouw 8 tot 10 woningen.
Uitnodiging gemeent voor Voorlichtingsbijeenkomst Noordblok Breekoever aan de bewoner(s) Kerkstraat 2, Regenboorg 20 en Optimist 11 t/m 19 d.d. 10		1	Meerdere bouwvoorstellen zijn daarbij aan de orde geweest, met als voorlopig eindresultaat het door de gemeenteraad in 2012 vastgestelde woningbouwvoornemen met daarin 10 grondgebonden eengezinswoningen woningen in een hoge prijscategorie.	10 woningen zijn in 2012 reeds vastgesteld, dus en geen 26. Deze 10 woningen zijn ook tijdens voorlichtingsbijeenkomst Breekoever 28 november 2011 getoond (dia 41 en 42 van de presentatie). Hetgeen de huidige bewoners Breekoever bij aankoop van hun woning mede door de gemeente is voorgehouden.
Voorlichtingsbijeenkomst Noordblok 22 maart 2016		8	Herontwikkeling Breekoever (2011): NOORDBLOK 10 woningen	Tijdens deze voorlichtingsbijeenkomst wordt ook gememoreerd aan de 10 woningen.
Jaarplan Landsmeer 2015.pdf (Eigen Haard)		9	Breekoever 2e fase in 2016: Koop 12 (woningen)	In jaarplan van Eigen Haard wordt gesproken over 12 woningen.
Bestemmingsplan Het Lint 2015	1.3	6	Met betrekking tot het thema bouwen versus landschap kan worden geconcludeerd dat de meerderheid kiest voor het behoud van de doorzichten, waar deze van oudsher bestaan.	Behoud van doorzicht vanuit Dorpstraat naar de Breek en groene achterland.

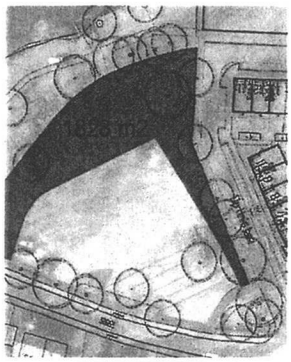
Bestemmingsplan Het Lint 2015	2.2.1	13	Het beleid is er op gericht om het zoveel mogelijk de nog aanwezige doorzichten te behouden	Behoud van de nog anwezige doorzicht. Vanuit Dorpstraat naar de Breek en groene achterland.
Bestemmingsplan Het Lint 2015	4.1.1	25	Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt: - ...; - ...; - zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.	De leefbaarheid gaat met de forse uitbreiding flink achteruit. Alsmede de veiligheid vanwege flinke verhoging verkeersbewegingen door de straatjes en het flink toenemende tekort aan parkeerplaatsen. En karakteristieke doorkijk vanuit Dorpstraat langs rijksmonument (voormalig) NH-Kerk naar groene achterland/water is met voorgesteld plan definitief verleden tijd.
Bestemmingsplan Het Lint 2015	4.4.1	34	Met de woonvisie (2007) geeft de gemeente een kader aan voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw tot en met 2012. Als kernpunten komen in de visie naar voren haar groene en landelijke karakter behouden ten behoeve van een attractief woonmilieu.	Sinds jaar en dag kernpunt: behouden van groene en landelijke karakter t.b.v. attractief woonmilieu.
Bestemmingsplan Het Lint 2015	4.4.2	34	Het doel van het welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de beeld-kwaliteit en de aantrekkelijkheid van Landsmeer. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.	Zicht vanaf 't Twiske naar Landsmeer/Breekoever (en vice versa!) geeft karakteristiek dorpsbeeld. Vanaf bebouwing Landsmeer/Breekoever weidse blik over cq overgang naar de Kerkebreek en het groene achterland ('t Twiske). Unieke plek voor recreatieve functie voor alle Landsmeer; nb op wandelafstand ook voor senioren direct vanuit dorpskern Landsmeer.
Bestemmingsplan Het Lint 2015	5.2	38	In het plangebied komen enkele monumenten voor die op grond van de monumentenwet voldoende worden beschermd. Rijksmonumenten - Dorpsstraat 28 (pag. 39) Conclusie: Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin slechts kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande cultuurhistorische waarden, zoals het lintbebouwingspatroon, de karakteristieke stolpen en hooihuisboerderijen, worden door het bestemmingsplan niet aangetast. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.	Betreft de voormalige NH kerk aan Dorpstraat/Kerkstraat. Is rijksmonument met conserverend plan en kleinschalige nieuwe ontwikkelingen en behouden karakteristieke doorkijk naar groen achterland. Verder geen aantasting van linbebouwingspatroon cq. cultuurhistorische waarden.
Bestemmingsplan Het Lint 2015	6.3	54, 55	De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor appartementen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. Onder voorwaarden mag bij deze appartementen beroep aan huis worden uitgeoefend. De bestaande bouwmaten zijn hier als uitgangspunt genomen. De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het wonen van meerdere generaties in één woning. Binnen deze bestemming vallen de rijwoningen en de twee-onder-één-kap-woningen. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nuts-voorzieningen en water Wonen - 3 De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen. De voor 'Groen' en 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen en natuur in het plangebied. Hieronder vallen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en water.	Feitelijk heeft Noordblok nu bestemming wonen-1. Maar met nieuwste plan behoefte aan wonen-2, waar dan feitelijk w-2 regels voor gelden (zie verderop). Onderdeel van DO Paul van Beek is er ook een 'groen' en natuur' functie voor het Noordblok. En aangezien het groen gedeelte van de parkeerplaats fors verkleind is, zou dit gecompenseerd moeten worden door vergelijkbare oppervlakte met 'Groen' en 'Natuur functie. Waarbij nb. huidige bouwplan uit gaat van bouw over de bouwperceelgrenzen heen, wat blijft er over van de groenstructuur/publieke kade en 'culturele as' zoals afgesproken in DO Paul van Beek?
Regels Het Lint 2015.pdf	art 17.3	56	Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van: • de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; • het straat- en bebouwingsbeeld; • de sociale veiligheid; • de verkeersveiligheid; • de woonsituatie, nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing.	Dit zijn bezwaarpunten die op voorgesteld bouwplan nadrukkelijk van toepassing zijn.
Regels Het Lint 2015.pdf	art 18	58	Wonen - 2	Indien dus rijwoningen komen, dient bestemmingsplan naar Wonen - 2 worden aangepast. En gelden dus aangepaste regels:

Regels Het Lint 2015.pdf	art 18.2.a	S9	2. op een afstand van ten minste 5 meter vanaf de bestemming 'Water - 1' te worden gebouwd	De eengezinwoningen aan de west en noordkant zitten dicht op de waterkant, ogenschijnlijk minder dan 5 meter en veel te dicht op het water. ('breekoever boulevard' is hiermee smal pad langs het water en pad bevindt zich deels onder overhang 1e etages van de woningen (aan westkant).
Regels Het Lint 2015.pdf	art 18.2.a	S9	2. op een afstand van ten minste 2 meter vanaf de bestemmingsgrens van overige bestemmingen en/of de zijdelingse grens van het bouwperceel te worden gebouwd,	Voorgestelde bouwplan zit mn. aan de west-, noord- en oostkantover perceelgrens heen en aan zuid kant op de perceelgrens.
Regels Het Lint 2015.pdf	art 18.2.a	S9	4. met inachtneming van het gestelde onder 1 en 2 geldt dat voor een bouwperceel, waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt, de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 300 m² mag bedragen;	Oppervlakte van hoofdgebouw(en) bestrijken meer dan 50% van het bouwperceel.
Regels Het Lint 2015.pdf	art 18.2.a	S9	5. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;	is nu nul, en blijft dus nul.
Regels Het Lint 2015.pdf	art 18.2.a	S9	6. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter.	Voorstel nu is ruim boven de 9 meter en 12,5 meter
		S5	Wonen-1	Is huidige bestemming. T.b.v. appartementen, achter plan zijn grondgebonden woningen ('Wonen - 2").
Regels Het Lint 2015.pdf	art. 17.2.a	S5	Bouwregels a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.	
Regels Het Lint 2015.pdf	art. 17.2.a	S5	1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;	De woningen aan westkant (zeker als de overhangende hoeken (1e etage) van eengezinwoningen gewoon meegerekend worden) en noordkant gaan fors over bouwperceel (laat staan bouwvlak!) heen.
Regels Het Lint 2015.pdf	art. 17.2.a	S5	2. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m,	De woningen aan zuid en oostkant zitten OP de perceelgrens en dus niet ten minste 3m erbinnen. En aan de west, noord en oostkant fors over het bouwperceel.
Regels Het Lint 2015.pdf	art. 17.2.a	S5	3. het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal	Nu is het aantal nul, dus dient feitelijk nul te blijven.
Regels Het Lint 2015.pdf	art. 17.2.a	S5	4. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;	Er staan nu geen woningen dus feitelijk is er nul cm bestaande goot- en bouwhoogte

Naam	Aantal won.	type	Parkeer norm	Benodigd Parkeer	Aangeleg d	Tekort
Cassandrahof	16	duur	1,85	29,6	24	-5,6
subtotaal	***16***		***1,85***	***29,6***	***24***	***-5,6***
Kerkstr/Regenb	12	duur	1,85	22,2	11	-11,2
Regenboog	8	midden	1,4	11,2	12	0,8
Sportlaan	2	duur	1,85	3,7	2	-1,7
Zuidblok	21	duur	1,85	38,85	31	-7,85
Zuidblok	13	goedk	1,25	16,25		-16,25
subtotaal	***56***		***1,65***	***92,2***	***56***	***-36,2***
Noordblok	8	duur	2,1	16,8	8	-8,8
Noordblok	10	duur	1,9	19		-19
subtotaal	***18***		***1,99***	***35,8***	***8***	***-27,8***
Totaal	**90**		**1,75**	**157,6**	**88**	-69,6

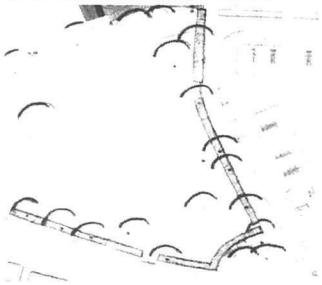






is uit memo Niels Heijdenrijk 17 oktober 2016

Volgens Niels zijn er 91 extra parkeerplaatsen gecreëerd



is uit presentatie informatieavond 4 februari 2010

Volgens comité kunnen er, mits iedereen (ondanks dat belijning on super efficiënt parkeert, er 57 auto's extra parkeren.
Echter grootste gedeelte van de woningen zitten sowieso ver van parkeerterrein sportpark.

tbreekt),

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

IG

3830 AE Leusden

R NL Aangetekend G-A-1 Port Betaald Port Payé Pays-Bas postnl

3SRRC16050594

ASD5 SD-AH-1018

Postbus 1 1120AA
Naam: Gemeente Landsmeer
Adres: RAADHUISSTRAAT 1, 1121 XC LANDSMEER

23631-2021

ONTVANGEN 19 OKT. 2021

2

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord namens Comité Mooi aan de Breek

Aan de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer

Postbus 1

1120 AA Landsmeer

Landsmeer, 18 oktober 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord

Geachte raad,

In het Kompas van 9 September 2021 is het ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord bekendgemaakt.

Hierbij maken ondergetekenden hun zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. **Uitgangspunt aantal woningen is onjuist en argumenten af te wijken oorspronkelijke plan ongegrond**

In de toelichting wordt verwezen naar het eerdere plan om 26 woningen te bouwen. Dit is niet conform het oorspronkelijke plan zoals gepresenteerd bij de bewoners tijdens verkoop. Het oorspronkelijke voorstel was 10 grondgebonden woningen met een eigen parkeervoorziening, zoals gepresenteerd in de maquette tijdens de verkoop van Breekoever fase 2.

Het argument van de gemeente en de projectontwikkelaar Latei om af te wijken van het plan van 10 woningen was de economische situatie van dat moment. Het plan zou financieel niet haalbaar zijn. Onze verzoeken voor meer inzicht in de financiële haalbaarheid van dit plan in vergelijking met de alternatieven, inclusief het plan dat ter inzage ligt, zijn nooit opgevolgd.

Gezien de huidige woningmarkt, is het onvoorstelbaar dat een plan van 10 woningen op deze A++ locatie financieel niet haalbaar is. Wij zien geen reden om van het oorspronkelijke plan af te wijken. Integendeel: het vervangen van het oorspronkelijke plan met het huidige voorstel plan heeft directe negatieve consequenties op de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de parkeerdruk in de wijk.

2. **Parkeerdruk en verkeersveiligheid**

Volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zal door de geplande 18 woningen een parkeerbehoefte van 36 extra parkeerplaatsen ontstaan (zie p.8 Bestemmingsplan Toelichting). In de toelichting wordt vermeld dat 23 plaatsen worden gecreëerd. In de schets op p.8 van de Toelichting worden deze extra parkeerplaatsen weergegeven. In paragraaf 2.2 van de Toelichting wordt vermeld dat 0 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bouwkavel wat niet overeenkomt met de schets. Ook wordt genoemd dat de 'parkeer vraag' vooral moet worden 'opgelost' op het nabijgelegen Sportpark waarvoor een capaciteitsberekening is gemaakt. Los van de vraag over de juistheid van deze berekening waar een aantal belangrijke factoren zoals evenementen en de nieuwe horeca niet zijn mee genomen, is het

onrealistisch aan te nemen dat de beoogde doelgroep van senioren zal parkeren op een verderop gelegen parkeerplaats. Dit zal zeker problemen opleveren voor de huidige buurt, namelijk omdat:

- Er wordt nu al hoge parkeerdruk ervaren door de bewoners. Dat komt door de slechte planning van de openbare ruimte en de inrichting van parkeren (geen eigen parkeerplaatsen, geen laadpalen, een internationaal kerkgenootschap in de wijk waarvoor geen parkeergelegenheid is gecalculeerd).
- De parkeerdruk zal verder toenemen als gevolg van de geplande nieuwbouwprojecten in de omgeving (hotel bij Pepermolen, appartementen Raadhuisstraat, van de Acker). Huidige gedoogplaatsen bij de Kerkstraat komen te vervallen en de nu gebruikte groenstroken kunnen niet meer worden gebruikt. Het aantal parkeerplaatsen zal dus sowieso afnemen door deze projecten. Hiermee wordt geen rekening gehouden in het plan voor Breekoever Noord.
- De parkeernota van Landsmeer meldt dat bewoners de mogelijkheid moeten hebben om binnen 100 meter te parkeren. Ook vermeld de nota dat parkeren op eigen termijn het uitgangspunt is. Wij schatten in dat dit voor ruim een kwart bewoners niet meer haalbaar zal zijn na projectrealisatie.
- Senioren gaan niet verderop parkeren, mede omdat sommigen aanspraak zullen maken op een invalideparkeerplaats
- Onze wijk ligt ingesloten. Buiten het Sportpark zijn er geen uitwijkmogelijkheden om te parkeren (aansluiting op water, Dorpstraat, Sportlaan waar geen openbare parkeerplaatsen zijn).

Conclusie: De parkeerdruk en verkeersbewegingen neemt bij de realisatie van Breekoever Noord flink toe en dit zal onveilige situaties opleveren, toch zeker voor de ruim 40 kinderen jonger dan 10 jaar die in de wijk wonen.

3. Bebouwing buiten kavel en beschikbaarheid openbare ruimte

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de begrenzing van het bouwkavel overtreden. Dat valt binnen de marges van maximale overschrijding. Echter, de voorgestelde bebouwing en overschrijding betekent dat er fors wordt ingeboet op de publieke ruimte ten opzichte van het oorspronkelijke plan van 10 woningen. Ook de boulevard, het beoogde paradepaard van de dorpskern van Landsmeer, zal bij dit plan niet meer worden dan een strook van 3 a 5 meter breed. Ook heeft de voorgestelde bebouwing veel invloed op de lichtinval en zicht op lucht van bestaande woningen. De ruimte tussen te gevels (allemaal zonder voortuinen) van de bestaande woningen en nieuwe woningen is minimaal en heel krap opgezet. In vergelijking met het oorspronkelijke plan zullen tenminste 12 woningen een hele andere lichtinval ervaren. Voor onze woning specifiek (Optimist 11) geldt dat de voorgestelde bebouwing en overschrijding van de bouwkavel een groot deel van het vrije uitzicht over De Breek niet alleen aan de voorzijde maar ook aan de zijkant van de woning wordt belemmerd.

De mogelijkheid tot een speelruimte komt bij de uitvoering van dit plan te vervallen. Er spelen nu dagelijks tientallen kinderen op straat in de door de bewoners zelf gecreëerde speelplaats. Andere recreatie die nu plaats vindt (vissersport, wandelen, picknicken) zal niet meer plaats kunnen vinden.

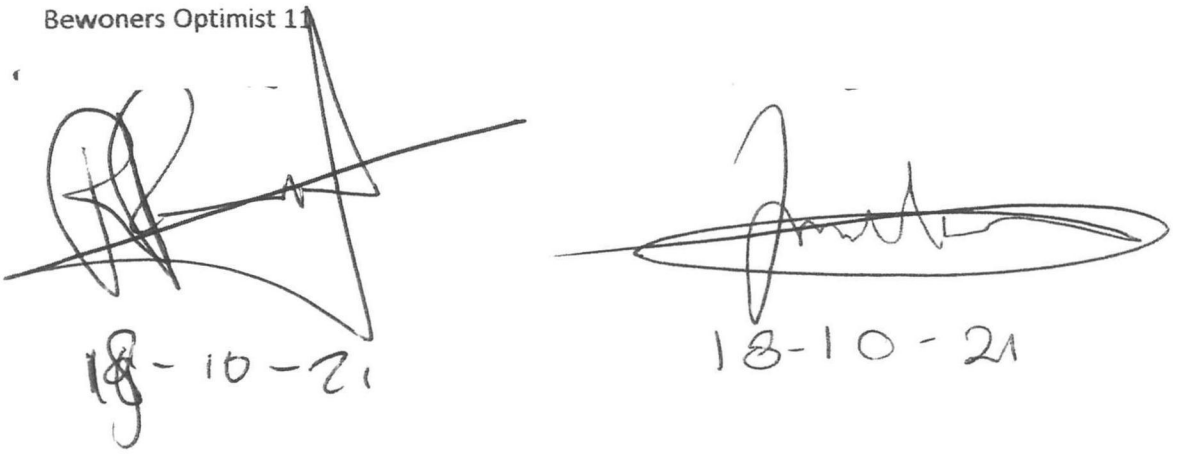
Wij verzoeken u daarom om met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en de portefeuillehouder opdracht te geven het oorspronkelijke plan van 10 woningen uit te werken met inachtneming van de behoeftes ten aanzien van parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid in combinatie met beschikbare – kindvriendelijke - publieke ruimte.

Aanvullend verzoeken wij de raad om het College van B&W opdracht te geven voor het ontwikkelen van een - eerder toegezegd - plan voor een tijdelijke inrichting van het braakliggend terrein, een plan dat op korte termijn kan worden uitgevoerd.

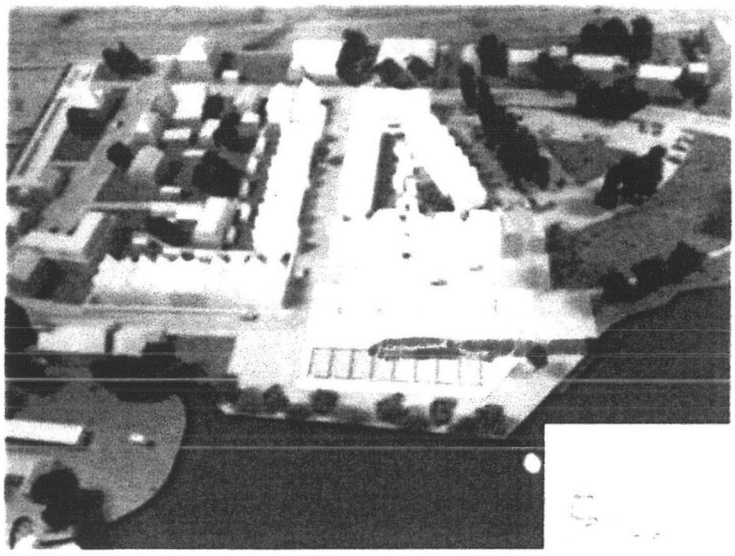
We vertrouwen erop dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Bewoners Optimist 11

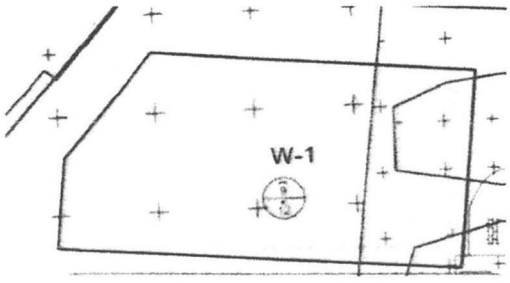


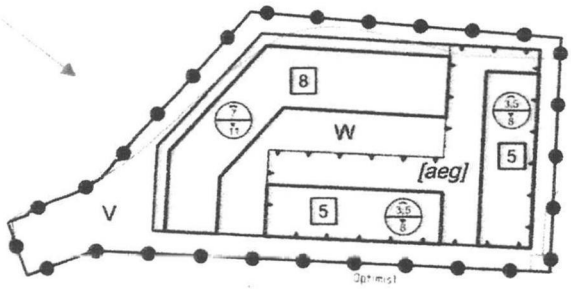
Bijlage 1 Foto maquette verkoop woningen Breekoever Fase 2





Bijlage 2 Uitbreiding bouwkavel en gevolgen openbare ruimte





Gemeenteraad Landsmeer
Postbus 7
1120 AA
Landsmeer

1121 DW II

Z3657 - 2021

ONTVANGEN 20 OKT. 2021

3

Aan de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer

Postbus 1

1120 AA Landsmeer

Landsmeer, 18 oktober 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord

Geachte raad,

In het Kompas van 9 September 2021 is het ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord bekendgemaakt.

Hierbij maken wij [redacted] onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Uitgangspunt aantal woningen is onjuist en argumenten af te wijken oorspronkelijke plan ongegrond

In de toelichting wordt verwezen naar het eerdere plan om 26 woningen te bouwen. Dit is niet conform het oorspronkelijke plan zoals gepresenteerd aan ons tijdens verkoop. Het oorspronkelijke voorstel was 10 grondgebonden woningen met een eigen parkeervoorziening, zoals gepresenteerd in de maquette tijdens de verkoop van Breekoever fase 2.

Voor de gemeente was ook duidelijk dat dit het uitgangspunt was zoals bleek in de uitnodigingsbrief voor de informatieavond ongeveer 5 jr. geleden. In deze brief wordt verwezen naar de 10 woningen en het voornemen van de gemeente tot de ontwikkeling van een alternatief plan waarvoor de bewoners destijds zijn uitgenodigd.

Het argument van de gemeente en de projectontwikkelaar Latei om af te wijken van het plan van 10 woningen was de economische situatie van dat moment. Het plan zou financieel niet haalbaar zijn.

Gezien de huidige woningmarkt, is het onvoorstelbaar dat een plan van 10 woningen op deze A++ locatie financieel niet haalbaar is. Wij zien geen reden om van het oorspronkelijke plan af te wijken. Integendeel: het vervangen van het oorspronkelijke plan met het huidige voorstel plan heeft directe negatieve consequenties op de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de parkeerdruk in onze wijk.

2. **Parkeerdruk en verkeersveiligheid** [redacted]

Volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zal door de geplande 18 woningen een parkeerbehoefte van 36 extra parkeerplaatsen ontstaan (zie p.8 Bestemmingsplan Toelichting). In de toelichting wordt vermeld dat 23 plaatsen worden gecreëerd. In de schets op p.8 van de Toelichting worden deze extra parkeerplaatsen weergegeven. In paragraaf 2.2 van de Toelichting wordt vermeld dat 0 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bouwkavel wat niet overeenkomt met de schets. Ook wordt genoemd dat de 'parkeer vraag' vooral moet worden 'opgelost' op het nabijgelegen Sportpark

waarvoor een capaciteitsberekening is gemaakt. Los van de vraag over de juistheid van deze berekening (waar een aantal belangrijke factoren zoals evenementen en de nieuwe horeca niet zijn mee genomen) is het onrealistisch aan te nemen dat de beoogde doelgroep van senioren zal parkeren op een verderop gelegen parkeerplaats.

De naast onze woning gelegen parkeerplekken zullen bijna nooit beschikbaar zijn. Ook voorzien we een toename van het parkeren buiten de vakken (zoals nu ook al gebeurt) in de bocht van de Kerkstraat. Dagelijks zien wij gevaarlijke situaties waar botsingen net worden vermeden doordat fietsers en auto's elkaar in tegengestelde richting treffen. Door het bebouwen van dit stuk zal het zicht verder afnemen terwijl het aantal verkeersbewegingen en aantal geparkeerde auto's sterk zal toenemen. De verkeersveiligheid kan niet worden gegarandeerd. Omdat wij 3 kleine kinderen hebben, maken we ons daar ernstige zorgen over.

3. **Bebouwing buiten kavel en verminderd zicht op lucht en minder lichtinval**

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de begrenzing van het bouwkavel overtreden. Dat valt binnen de marges van maximale overschrijding. Echter, de voorgestelde bebouwing en overschrijding betekent dat er fors wordt ingeboet op onze publieke ruimte ten opzichte van het oorspronkelijke plan van 10 woningen.

Wij zullen sterk moeten inboeten op lichtinval en zicht op lucht gezien de beperkte ruimte tussen onze woning en de woningen tegenover de zijkant van ons huis. Ons huis is aan de achterkant ook ingesloten.

Dit is goed te zien is op de schetsen in bijlage 1.

Wij verzoeken u daarom om met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en de portefeuillehouder opdracht te geven het oorspronkelijke plan van 10 woningen uit te werken met inachtneming van onze algemene behoeftes ten aanzien van parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid in combinatie met beschikbare – kindvriendelijke - publieke ruimte.

Aanvullend verzoeken wij de raad om het College van B&W opdracht te geven voor het ontwikkelen van een - eerder toegezegd - plan voor een tijdelijke inrichting van het braakliggend terrein, een plan dat op korte termijn kan worden uitgevoerd.

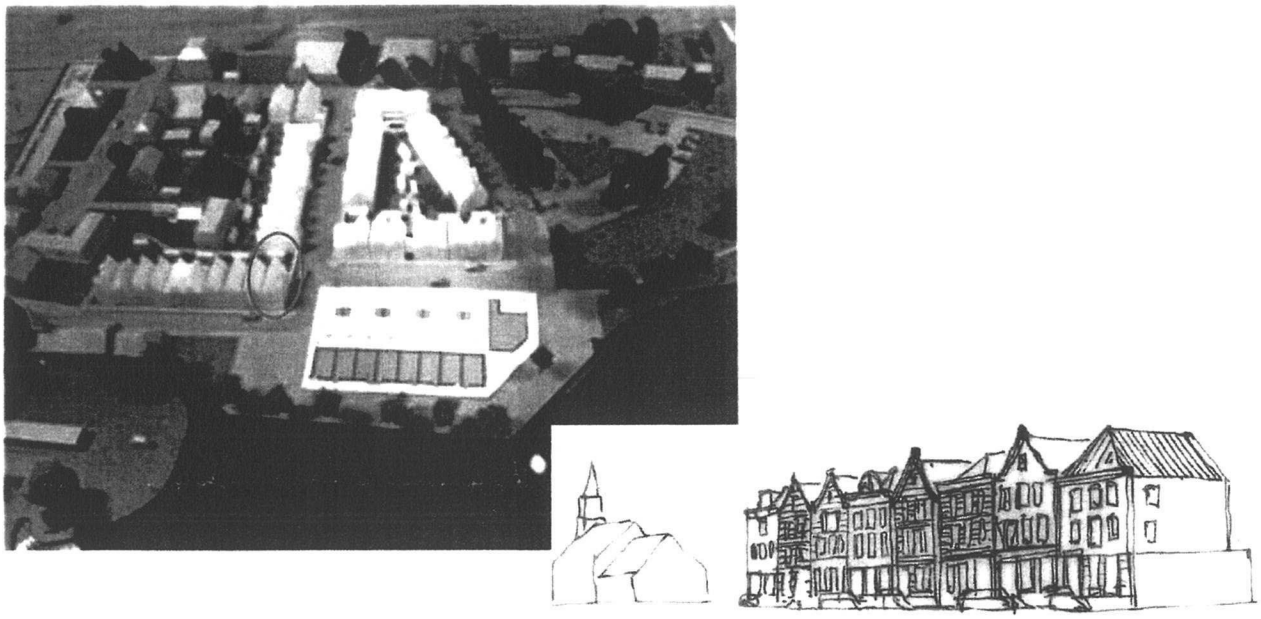
We vertrouwen erop dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

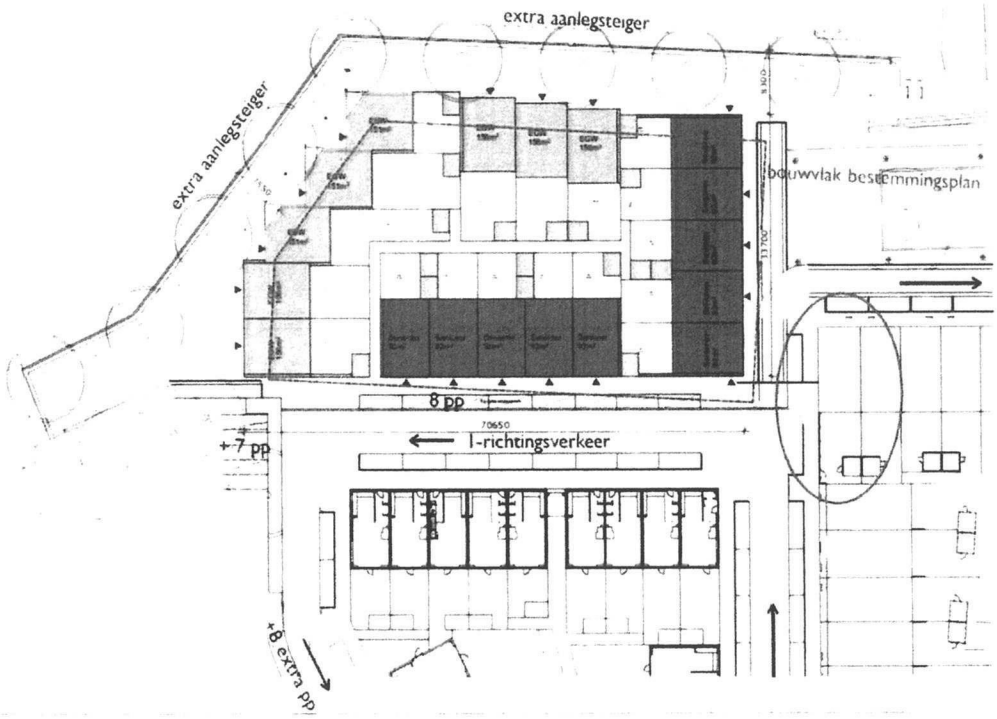
Hoogachtend,

Kerkstraat 2
1121 DL Landsmeer
Telefoon: 06 285 380 46

Bijlage 1

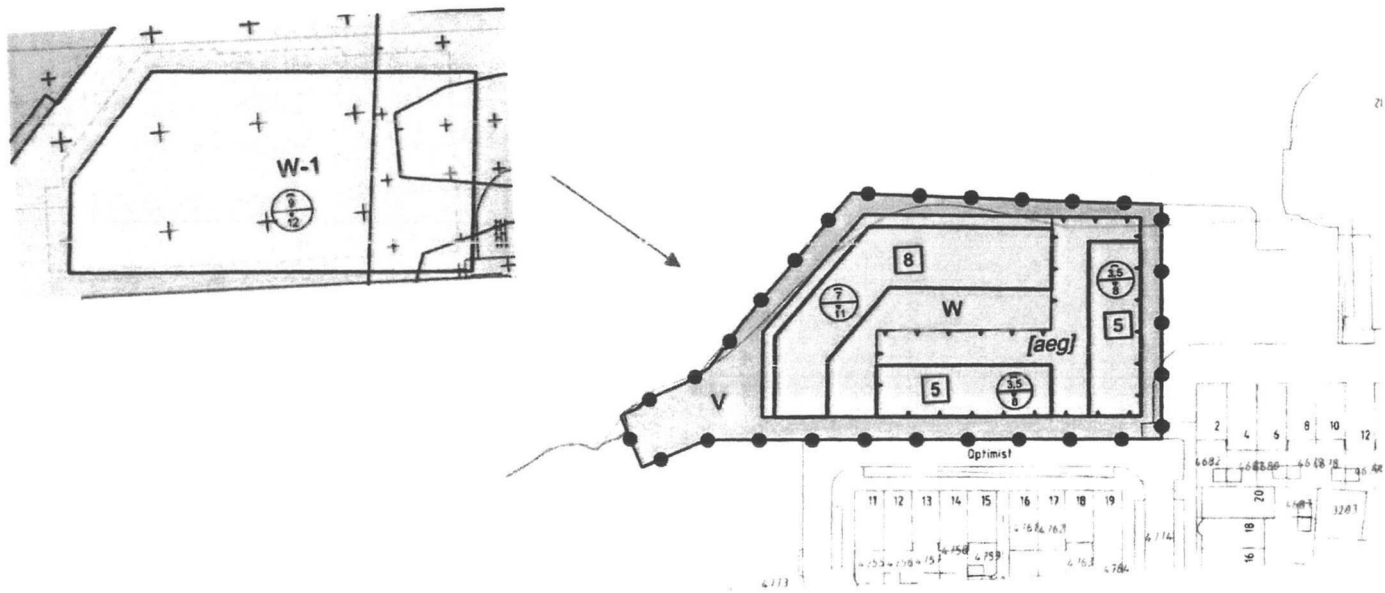
Foto maquette verkoop woningen Breekoever Fase 2 versus huidige plan





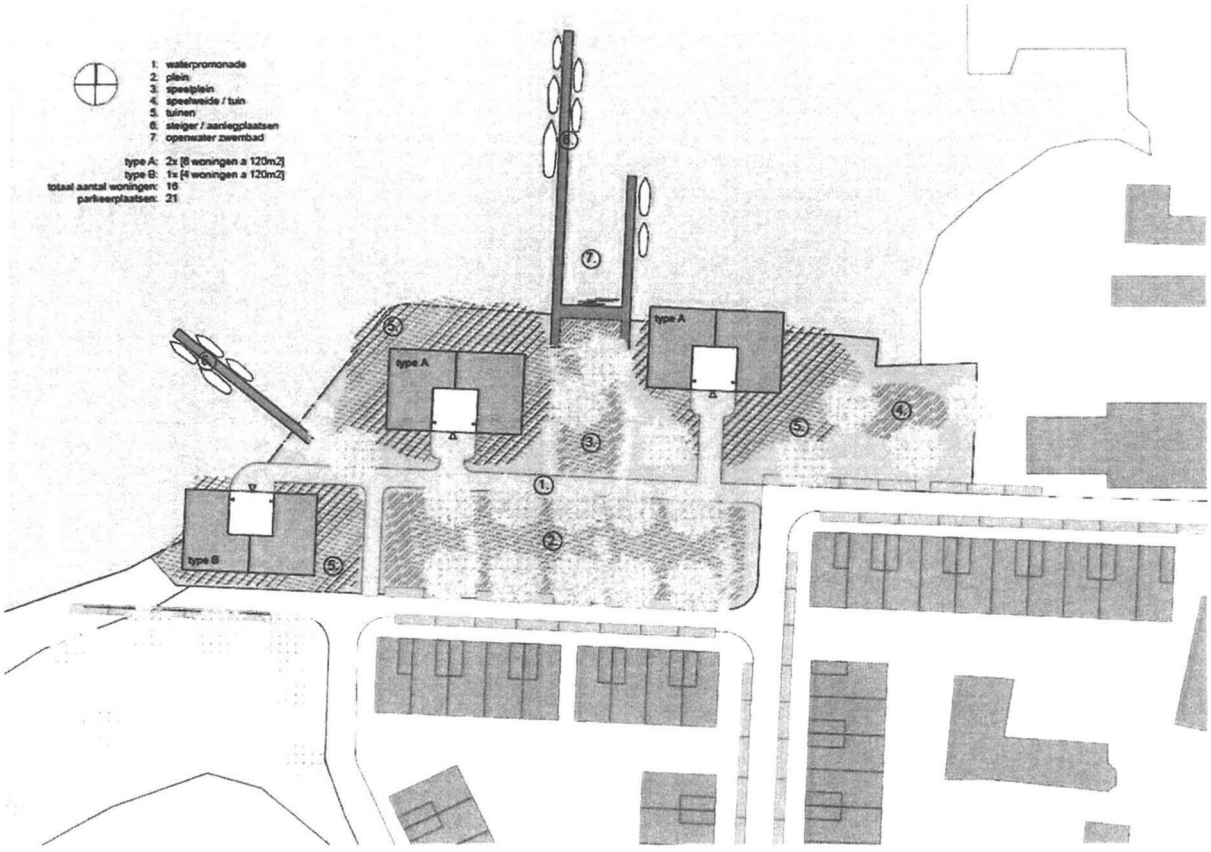
Bijlage 2

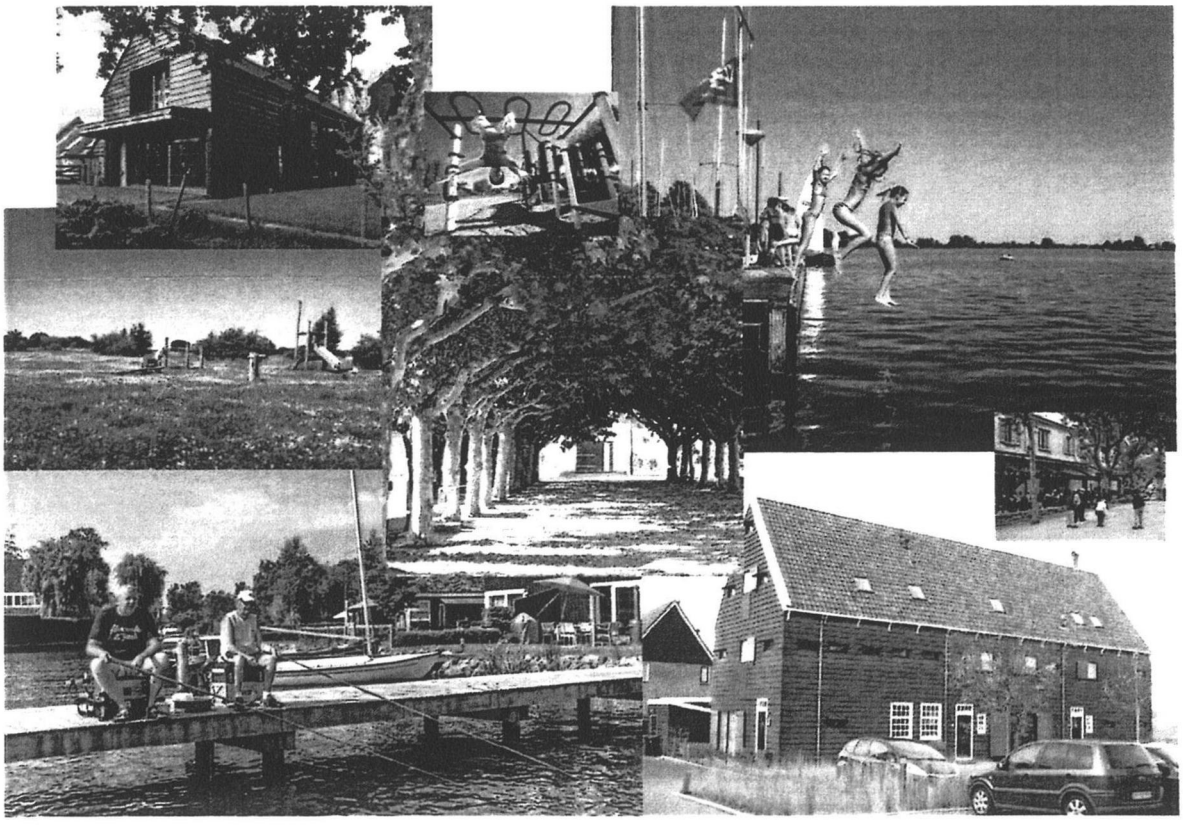
Uitbreiding bouwkavel en gevolgen openbare ruimte



Bijlage 3

Voorbeeld alternatief plan (ontwikkeld als conceptueel idee in opdracht van Comité Mooir aan de Breek. En plan met meer "lucht, ruimte en verbinding groene omgeving")





nr 2, 1121 DL, Landsmeer

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €9.05 PostNL
20 gr. 202171 18-10-2021 17:21
NL



3SRPKS822787758 1120AA 1

Gemeenteraad van de
Gemeente Landsmeer
Postbus 1
1120 AA Landsm

ASD5 SD-AH-1018

Postbus 1 1120AA
Naam: Gemeente Landsmeer
Adres: RAADHUISSTRAAT 1, 1121XC LANDSMEER

23635-2021

achmea rechtsbijstand

ONTVANGEN 20 OKT. 2021

4

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Gemeente Landsmeer
Aan het College van burgemeester en wethouders
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
19 oktober 2021	R219834519	de heer mr. E.R. Koster
		06-51088442

Onderwerp
Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord

Geacht College,

Tot mij heeft zich gewend de heer A.T.G. Booij en mevrouw B. Waarlé (hierna: cliënten), wonende op de Kerkstraat 18 (1121 DL) te Landsmeer. Namens hen dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord, dat vanaf 9 september 2021 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Volledige afwenteling parkeerplaatsen op de omgeving
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van achttien woningen, waarvan tien seniorenwoningen en acht rijwoningen. Vreemd genoeg beschikken de woningen in het plangebied in het geheel niet over parkeerplaatsen. Het College meent dat in de parkeervraag voorzien wordt door het parkeerterrein op de Sportlaan. Deze volledige afwenteling van de parkeervraag op de directe omgeving getuigt van een slechte ruimtelijke ordening.

Aanvankelijk tien woningen
Aanvankelijk was er sprake van de realisatie van tien woningen. Uit financieel motief lijkt daarna gekozen te zijn voor een maximalisatie van woning, zodanig dat zelfs geen plek meer is voor parkeerplaatsen. Het beeld is dat de financiële motieven zo'n grote prioriteit krijgen dat de belangen van de omwonenden en een goede ruimtelijke ordening terzijde worden geschoven. Dat is niet aanvaardbaar.

Seniorenwoningen zonder parkeerplaatsen
Het uitgangspunt dat de tien seniorenwoningen niet over een eigen parkeerplaats beschikken, maar gebruik moeten maken van een parkeerterrein dat ongeveer honderd tot tweehonderd meter verderop ligt, is onbegrijpelijk. Veel senioren zijn minder goed ter been. De afstand tussen het parkeerterrein en de woning moet vermoedelijk door enkele bewoners en mogelijk ook bezoek overbrugd worden met een rollator of een rolstoel. Dat kan er voor zorgen dat de senioren de woning veel minder gaan verlaten. Het doen van boodschappen gaat deze bewoners voor zeer grote problemen stellen. De combinatie van seniorenwoning en geen enkele parkeerplaats in de directe omgeving is zeer onwenselijk.

Verslechtering voor de huidige bewoners
Voor de direct omwonenden betekent de situatie ook een grote verslechtering. Cliënten kunnen de auto nu meestal in de Kerkstraat parkeren. Te voorzien valt dat de bewoners van de nieuwbouwwoningen ook in de Kerkstraat gaan parkeren. Dit brengt met zich mee dat de bewoners van de Kerkstraat, waaronder cliënten, regelmatig geen plek meer hebben. In dat geval moeten cliënten ook uitwijken naar het parkeerterrein op de Sportlaan. Het doen van boodschappen zal voor hen ook een uitdaging worden wanneer zij meerdere keren heen en weer moet gaan lopen naar (minimaal) het parkeerterrein op de Sportlaan.

Uitgangspunt aantal parkeerplaatsen
Movares heeft de parkeersituatie op het parkeerterrein op de Sportlaan in kaart gebracht. Op zaterdagmiddag in de periode van mei tot en met september wordt al een tekort voorzien. Bij een nadere blik op de cijfers valt echter een groter tekort en ook op meer momenten te voorzien. Zo gaat Movares uit van 136 parkeerplaatsen. In de praktijk zullen deze 136 parkeerplaatsen er helemaal niet zijn. Het parkeerterrein is een asfaltterrein met losse grindsteentjes en matten aan de noord- en westrand. Door de grindsteentjes worden de parkeerplaatsen niet duidelijk aangegeven. Zonder markering gaan veel parkeerplaatsen verloren, omdat niet iedereen de auto even strak gaat parkeren. Het is zeker erg onwaarschijnlijk dat het middenterrein zo effectief gebruikt gaat worden als Movares doet voorkomen. Evenmin wordt er rekening gehouden dat veel jonge kinderen met partijtje naar het zwembad zullen gaan. Hierdoor zullen relatief veel grotere auto's en busjes gebruik maken van het parkeerterrein, waardoor ook parkeerplekken verloren gaan. Al met al lijken 100 tot 110 parkeerplaatsen realistischer dan de gehanteerde 136 parkeerplaatsen. Wanneer daarvan wordt uitgegaan is op alle momenten een aanzienlijk parkeertekort.

Piekperiodes
Daarbij is dan ook onvoldoende rekening gehouden met piekperiodes. Het nog te realiseren paviljoen, dat zeer dichtbij komt te liggen, leent zich goed voor feesten en partijen. Veelal vinden deze feesten en partijen plaats op de nu al drukke momenten in de verkeersbalans. Movares valt niet te volgen met de stelling dat bij het paviljoen een overtekening zal zijn omdat het terras ook een café-functie zal hebben en zowel wordt uitgegaan van het gebouw en het volledige terras. Al deze functies kunnen gelijktijdig gebruikt worden, dus moeten we degelijk volledig meegenomen worden. Het niet meenemen van de fiets- en bootverhuur is een tekortkoming.

Vermeend dubbelgebruik
Movares doet verder voorkomen alsof de functies in het gebied elkaar afwisselen. In de omgeving is afgezien van het stadshuis geen kantoor. Het vermeende dubbelgebruik vindt dan ook niet plaats op de wijze zoals Movares dat doet voorkomen.

Weinig uitwijkmogelijkheden
Verder is er onvoldoende oog dat in de omgeving niet tot nauwelijks uitgeweken kan worden. Aan de noordkant is het water en aan de westkant zit een sportpark. Aan de zuidkant en de oostkant zitten al drukke woonwijken en een deel van het centrum, wat grotendeels een blauwe zone is. Bij een drukbezocht feest of drukke activiteit op het sportpark of zwembad zullen de bewoners, ook de bewoners van de seniorenwoningen, de auto's niet kunnen parkeren binnen enkele honderden meters van de woning. Dit geldt ook voor jaarlijkse activiteiten als de intocht van Sinterklaas, de kermis en Koningsdag.

Weinig alternatieven voor autobezit
In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden dat het autobezit in Landsmeer groot is. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt ongeveer tien kilometer verderop, terwijl de snelweg zeer dichtbij is. Bij de bepaling van de verkeerssituatie dient hiermee rekening gehouden te worden.

Groenstrook verdwijnt
De realisatie van de woningen betekent dat een grote groenstrook, die volop zicht bood op de Oeverbreek verdwijnt. De groenstrook wordt gebruikt voor wandelingen, picknicken, vissen en als speelplaats voor kinderen. Het is beleid van de gemeente Landsmeer om zulke plekken juist open te houden, maar hier verdwijnt de plek zonder alternatief. Het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners verslechtert daarmee aanzienlijk.

Verkeerssituatie
De realisatie van de woningen heeft ook grote invloed op de verkeerssituatie in de Kerkstraat. Deze straat heeft het karakter van een woonerf. De auto parkeren aan de zijkant van de weg, waardoor geen stoep meer overblijft. Vanaf het parkeerterrein op de Sportlaan is de Kerkstraat een van de logische verkeersontsluitingen. Dit gaat leiden tot een grote toename van verkeersbewegingen in een straat die als verkeersluw bedoeld is.

Veiligheid
Mogelijk is daarbij de verkeersveiligheid daarbij ook ernstig in het geding. Er verdwijnt een speelterrein, wat al het enige in de omgeving is, zonder dat een nieuw speelterrein komt. Noodgedwongen zullen de kinderen in de straten gaan spelen, wat op zich al onwenselijk is. Juist in de Kerkstraat kunnen relatief gemakkelijk ongevallen gaan voorkomen wanneer de kinderen zich in een woonerf wanen, terwijl veel automobilisten de straat als verkeersontsluiting gaan gebruiken.

Geluidsoverlast
Tevens valt te vrezen voor een aanzienlijke toename van geluidsoverlast. De kerk in de straat heeft een grote wand die al als klankkast werkt. Nu het geluid niet meer weg kan, maar zelfs weer tegen andere hoge muren van de nieuwe woningen botst, zal het klankkasteffect verder toenemen. Daarbij gaat het geluid toenemen door het extra verkeer, de spelende kinderen en de algehele toename van bewoners en bezoek. Te voorzien valt dat dit alles leidt tot aanzienlijke geluidsoverlast.

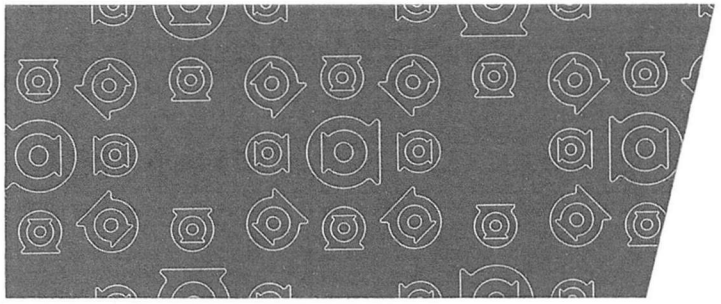
Conclusie
In de zienswijze heb ik aangetoond dat het bestemmingsplan getuigt van een slechte ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk verslechtert. Het plan kan dan ook niet op voorliggende wijze gerealiseerd worden.

Met vriendelijke groet,

mr. E.R. Koster

achmea rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



A1OCC #X81OXOX#OO#OOOO#

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn